Attraktiv und einzigartig! Provisionsfreies Eigentum in toller Lage

Office im Bestand

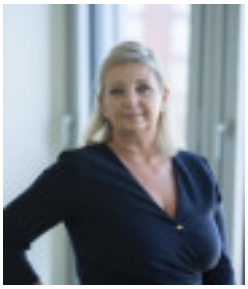
Objektnummer: 129174_72

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	135,51 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	765.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

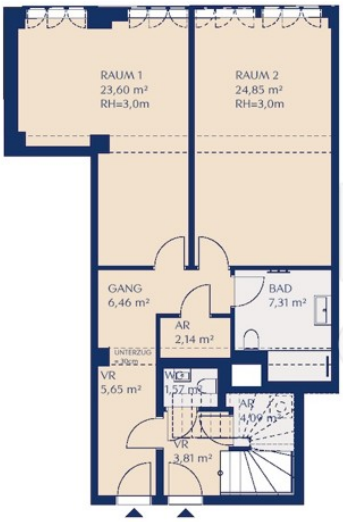
H 004366460008134

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

INTERSPORT
WINNINGER
BIPA
C&A
H&M
BILLA PLUS
TEDi
FRICK
HUMANIC
MediaMarkt
ESPRIT
DEICHMANN
Tchibo

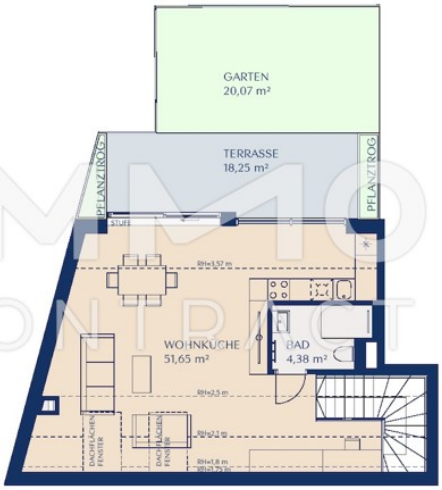
LAGE TOP 08 + 09 | HAUS C

LIEGENSCHAFT



TOP 08 TOP 09

1. OG



DACHGESCHOSS

IMMO CONTRACT

Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie vereint auf perfekte Weise historische Elemente und moderne Akzente und bietet so eine einzigartige Symbiose aus Alt und Neu. Im Gartengeschoß erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das direkten Zugang zur Terrasse, sowie den kleinen Garten, bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das elegante Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet und rundet den gehobenen Komfort dieses Geschosses ab. Das Obergeschoss überzeugt mit zwei großzügigen Schlafzimmern, einem weiteren modernen Bad sowie einem praktischen Abstellraum. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für maximalen Komfort und Funktionalität. Diese Immobilie ist der ideale Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten des modernen Wohnens genießen möchten. City Garden: Ihr neuer Wohntraum zwischen Rosenhügel und Liesingbach Am Rosenhügel entsteht ein Wohnprojekt, das modernen Komfort, historische Details und eine nachhaltige Lebensweise harmonisch miteinander verbindet. Das Ensemble umfasst vier stilvolle Neubauten und ein liebevoll revitalisiertes Bestandsgebäude, das mit seinem besonderen Charme begeistert. Mit insgesamt 130 Wohnungen, die von einem bis fünf Zimmern reichen, bietet das Projekt eine Vielzahl an Wohnlösungen – vom kompakten Rückzugsort bis hin zur großzügigen Familienwohnung. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten und sorgt so für Lebensqualität in jeder Lebensphase. Für Komfort sorgen eine Tiefgarage mit direkten Liftfahrten zu den Gebäuden, Stellplätze für PKWs und Motorräder (teilweise mit E-Ladestationen) sowie moderne Gemeinschaftsräume wie ein Paketraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Die großzügig gestalteten Außenflächen mit Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen laden zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein. Das historische Bestandsgebäude, eine ehemalige Kleinbahnfabrik, wird mit viel Feingefühl revitalisiert. Die großzügigen Raumhöhen von etwa drei Metern, kombiniert mit eindrucksvollen Fensterfronten, schaffen eine außergewöhnliche Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Neben hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen entstehen hier stilvolle Dachgeschoss-Maisonetten und flexible Gewerbeflächen, die modernen Anforderungen gerecht werden. Das gesamte Projekt setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit und Innovation. Die Energieversorgung erfolgt CO?-frei über Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen und moderne Wärmepumpen bereitgestellt wird. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern erzeugt saubere Energie, während Regenwassernutzungssysteme die Grünflächen effizient bewässern. Diese durchdachten Maßnahmen tragen dazu bei, die Umwelt zu schonen, die laufenden Kosten zu senken und die Lebensqualität zu erhöhen. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.